

01 / RISULTATO E PREZZO DI PROPOSTA

Valutazione del terreno

E1 · E2 · E3

Due villette e un fabbricato commerciale/terziario.
Il lotto H è escluso dalla valutazione e dalla vendita considerata.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: CONFERMATO

Il proprietario conferma che **urbanizzazioni e costo di costruzione dell'opera pubblica restano da pagare a chi acquista**. L'importo residuo non è ancora noto. Il riferimento di circa **170.000 € con oneri assolti** è una base di calcolo, non il prezzo attuale: va ridotto degli obblighi trasferiti al compratore.

Condizione della vendita	Richiesta iniziale ¹	Obiettivo di trattativa
Oneri integralmente assolti; reti e accessi disponibili	220.000 €	160.000-190.000 €
Oneri a carico dell'acquirente: esempio con 120.000 € residui ²	100.000 €	50.000-70.000 €

¹ La richiesta iniziale lascia spazio alla negoziazione e non coincide con il valore centrale. ² I 120.000 € sono uno scenario di prova, non un debito accertato. In questo esempio la fascia di valore è circa 25.000-85.000 € e il risultato centrale è circa 55.000 €.

Il consiglio operativo

La vendita avviene **con oneri a carico dell'acquirente**. Il prezzo va definito dopo aver quantificato il saldo U: nel modello, **167.863 € - U / 1,05**. La richiesta di 220.000 € riportata sopra è solo il riferimento ipotetico con oneri assolti. Con U pari a 120.000 €, un'apertura a 100.000 € e una trattativa a 50.000-70.000 € sono indicazioni condizionate, non una quotazione definitiva.

Il confronto usa annunci locali e un calcolo a ritroso: dal ricavo degli immobili finiti si sottraggono costruzione, spese, tempi e margine dell'impresa. Gli annunci sono richieste di vendita, non prezzi di rogiti. Attendibilità attuale: **medio-bassa**, soprattutto per oneri, costi esecutivi e stato attuativo.

02 / OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Il terreno e i diritti

Monopoli, ambito urbano PUE “Ai Ponti”, maglia A, nel contesto di viale Aldo Moro e via Vecchia Sant’Antonio. La stima non assume una posizione fronte mare.

Lotto e utilizzo	Terreno / Sf	SUL assunta
E1 - Prima villetta	230,30 m²	66,50 m² residenziali
E2 - Seconda villetta	277,80 m²	66,50 m² residenziali
E3 - Fabbricato terziario	308,30 m²	253,30 m² commerciali/terziari
Totale in vendita	816,40 m²	386,30 m²

Base documentale: NTA luglio 2024, pp. 13-14, e tavola P9 luglio 2024. La tavola indica 132,98 m² residenziali complessivi per le villette; le NTA riportano 66,50 m² ciascuna. Si utilizzano 133,00 m² arrotondati. Nessuna incidenza economica significativa dello scarto di 0,02 m². [D1]

Cosa viene valorizzato

Vendita in blocco dei tre lotti, con diritti edificatori separabili dalla restante proprietà. La scansione li riconduce alla posizione Recchiuto Pietro, foglio 10 particella 6 originaria; non costituisce una visura catastale attuale né dimostra il frazionamento. [D2]

Il termine “capannone” è usato nel dialogo: il dato documentale di E3 è **commerciale/terziario**. Il valore presuppone un locale ordinario per attività compatibili, con accessi e parcheggi conformi; non un impianto industriale né un’attività già avviata.

SUPERFICI DA NON CONFONDERE

816,40 m² è il terreno dei tre lotti. 386,30 m² è la SUL complessiva assunta. Le superfici commerciali di vendita degli immobili finiti possono includere pertinenze ponderate: non si moltiplicano tutti gli 816,40 m² per il prezzo delle abitazioni.

La stima considera due abitazioni di taglio compatto con giardino e un locale terziario standard. Non attribuisce diritti aggiuntivi a soppalchi, tavernette, ampliamenti o cambi d’uso non verificati.

03 / EVIDENZE DI MERCATO

I confronti utilizzati

Ricognizione pubblica del 22 settembre 2026. I riferimenti servono a stimare i ricavi futuri; non sono compravendite di terreni equivalenti.

Riferimento	Richiesta / dimensione	Utilizzo nel confronto
M1 · Via Vittorio Veneto Residenziale A4	375.000 € 127,1 m² commerciali circa 2.950 €/m²	Nuovo urbano. Annuncio: 123 m² principali più balconi ponderati. Non una villetta.
M2 · Viale Aldo Moro, zona sud Semindipendente, 2025	265.000 € 90 m² dichiarati circa 2.944 €/m²	Circa 70 m² interni e spazi esterni; microzona diversa.
M3 · Antonelli Villino con giardino	250.000 € 78 m² dichiarati circa 3.205 €/m²	Taglio piccolo e indipendenza; collina, non stessa zona urbana.
M4 · Baione Commerciale nuovo, piano terra	235.000 € 106 m² dichiarati circa 2.217 €/m²	Riferimento per E3, da ridurre per maggiore taglio e visibilità non accertata.
M5 · Via Vittorio Veneto 269 Locale con pertinenze	212.000 € 154,3 m² ponderati circa 1.374 €/m²	Solo 61 m² sono negozio; deposito, box e corti completano la misura. Comparabilità limitata.

Parametri scelti per il calcolo

Villette: 280.000 € ciascuna, comprese le rispettive corti; intervallo di prova 250.000-310.000 €. Il centrale equivale a circa 3.200 €/m² su 87,5 m² commerciali ipotetici: 66,5 m² principali e 21 m² equivalenti di pertinenze. Questa ponderazione è estimativa, non una superficie certificata.

E3: 1.900 €/m² sulla SUL, ossia 481.270 € finito. Intervallo di prova 1.700-2.100 €/m². Rispetto ai 2.217 €/m² richiesti per M4, il centrale incorpora circa il 14% di riduzione complessiva per trattativa, dimensione e posizione. Nessun premio per avviamento o arredi.

Il campione non consente una media statistica affidabile. Non sono usati terreni agricoli, aste o capannoni industriali di grande taglio come confronti diretti. Collegamenti alle fonti a pagina 7.

04 / CALCOLO DAL PUNTO DI VISTA DEL COSTRUTTORE

Quanto resta per il terreno

Scenario ordinario: 24 mesi di sviluppo, edifici standard, oneri pubblici già assolti. Valori economici al netto dell'IVA recuperabile.

Voce	Ipotesi di calcolo	Importo
Ricavi due villette	$2 \times 280.000 \text{ €}$	560.000 €
Ricavo E3 finito	$253,30 \text{ m}^2 \times 1.900 \text{ €/m}^2$	481.270 €
Ricavi complessivi R		1.041.270 €
Costruzione villette	$133 \text{ m}^2 \times 1.900 \text{ €/m}^2$	252.700 €
Costruzione E3	$253,30 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2$	253.300 €
Esterni, cantiere e allacci privati	Riserva complessiva	30.000 €
Totale lavori C		536.000 €
Progettazione e spese tecniche	8% dei lavori	42.880 €
Imprevisti	8% dei lavori	42.880 €
Vendita degli immobili finiti	2% dei ricavi	20.825 €
Finanza e mantenimento	$300.000 \text{ € medi} \times 5\% \times 2 \text{ anni}$	30.000 €
Margine dell'operatore	18% dei ricavi	187.429 €
Acquisizione: quota fissa	Riserva	5.000 €
Residuo prima della quota variabile	R meno costi e margine	176.256 €
Prezzo sostenibile del terreno	$176.256 / 1,05$	167.863 €

Il 5% sul prezzo è una riserva estimativa per spese e fiscalità non recuperabile dell'acquisto, non un'aliquota fiscale applicabile al caso concreto. Il margine del promotore è distinto dall'utile già incluso nei prezzi delle opere. Tutti i parametri di costo sono ipotesi dell'analisi, non preventivi ottenuti da imprese.

Lavori ordinari con impianti e finiture standard; esclusi interrati, elevatori, allestimenti specialistici di E3, bonifiche, demolizioni e condizioni geotecniche straordinarie. Se necessari, riducono il residuo. Il costo di 1.000 €/m² per E3 va verificato con un preventivo: +300 €/m² ridurrebbero il terreno di circa 84.000 €, incluse spese tecniche e imprevisti.

La variabile che cambia il prezzo

Confermato dal proprietario: urbanizzazioni e costo dell'opera pubblica sono ancora da pagare e ricadono sull'acquirente. Resta da accertare il totale; la tabella mostra scenari alternativi, non debiti verificati.

COME LEGGERE LA SCANSIONE

La cifra di **136.742,49 €**, alla voce “Costo di costruzione opera pubblica al 30%”, riguarda l'intera posizione Recchiuto. Non è il prezzo del terreno, non attesta un pagamento e non va imputata integralmente a E1-E2-E3. Non è stata ricavata una quota ufficiale dei soli tre lotti. [D2]

Il P35 di aprile 2024 riporta inoltre 1.287.607,10 €, 275.176,32 € e 327.806,71 € come totali dei tre stralci delle urbanizzazioni primarie. Sono quadri complessivi, comprensivi di somme a disposizione e IVA, non il debito individuale. Servono a dimostrare che esistono voci ulteriori da riconciliare con convenzione, riparto e pagamenti. [D3]

Oneri residui U attribuibili a E1-E2-E3	Prezzo centrale del terreno ³	Fascia orientativa rettificata ³
0 € - solo riferimento teorico	circa 170.000 €	140.000-200.000 €
60.000 € - scenario di prova	circa 110.000 €	80.000-145.000 €
100.000 € - scenario di prova	circa 75.000 €	45.000-105.000 €
120.000 € - scenario di prova	circa 55.000 €	25.000-85.000 €
160.000 € - scenario di prova	circa 15.000 €	0-50.000 €

³ Formula: $V(U) = V(0) - U / 1,05$. Importi arrotondati. Un estremo negativo segnala mancata convenienza nel modello, non un prezzo negativo da praticare. I valori di U sono simulazioni alternative, non una stima degli oneri dovuti.

Cosa deve comprendere il saldo U

Quote residue di opere e monetizzazioni, contributi pubblici effettivamente dovuti, eventuali obblighi consortili e somme necessarie per rendere funzionali reti e accessi. Dedurre acconti, pagamenti e scomputi riconosciuti, evitando di conteggiare due volte opere e oneri. Allacci privati già compresi nei lavori: non sommarli di nuovo.

Pagare oggi 120.000 € per aumentare il prezzo di circa 114.000 € non crea automaticamente guadagno: cambia chi sostiene l'esborso. Può migliorare certezza e tempi, ma va confrontato il ricavo netto del venditore.

A quali condizioni vendere

La fascia 140.000-200.000 € è un intervallo operativo intorno allo scenario centrale, non un intervallo statistico o una garanzia di realizzo.

Variazione isolata rispetto al centrale	Valore con oneri assolti
Ricavi degli immobili finiti -5%	circa 128.000 €
Scenario centrale	circa 168.000 €
Ricavi degli immobili finiti +5%	circa 208.000 €
Lavori +10%, con tecniche e imprevisti aggiornati	circa 109.000 €
Lavori -10%, con tecniche e imprevisti aggiornati	circa 227.000 €
Margine costruttore al 22% dei ricavi, anziché 18%	circa 128.000 €

Le variazioni non sono cumulative. Ricavi -5% e lavori +10% insieme portano a circa 69.000 € anche con oneri assolti. Con oneri residui elevati l'operazione può non sostenere l'acquisto del terreno alle ipotesi adottate.

Il progetto delle villette va ottimizzato

Il precedente studio con soppalchi, interrati, elevatori e scale esterne prevedeva circa 629.000-862.000 € di soli lavori per le due villette. Qui si valuta un programma standard di 133 m² residenziali complessivi, senza quei lavori aggiuntivi. I ricavi di 560.000 € delle due case non sostengono da soli il precedente programma: non è corretto sommare automaticamente il valore dei render al terreno. [D4]

Tre verifiche che rendono difendibile il prezzo

1. Confermare con il tecnico l'efficacia della variante usata, l'autonomia dei tre lotti, accessi, parcheggi, reti e tempi del titolo edilizio. Il PUE originario risulta approvato nel 2023; la pubblicazione della variante nel 2024 non prova da sola il completamento di tutti i passaggi attuativi. [D1, D5]
2. Ottenere un conteggio scritto degli oneri attribuiti ai soli tre lotti, con pagato, residuo e obblighi trasferibili. Definire chi paga ciascuna voce nella proposta.
3. Chiedere due preventivi sul programma standard e verificare il ricavo di E3 con operatori locali: fronte commerciale, parcheggio e vicinanza alla ferrovia possono cambiare il risultato.

Importi riferiti al corrispettivo del terreno, prima delle imposte e dei costi personali del venditore. Pagamento differito, permuta o vendita subordinata al permesso richiedono un confronto economico separato. Nessun sopralluogo o verifica ipotecaria effettuati.

07 / FONTI E TRACCIABILITÀ

Documenti e riscontri

Dati documentali separati dalle ipotesi estimative. Consultazione del mercato: 22 settembre 2026.

D1 · Comune di Monopoli, archivio Variante PUE Ai Ponti, pubblicato il 07/08/2024. NTA luglio 2024 pp. 13-14 e art. 7; P9 luglio 2024. Copie locali esaminate per superfici, destinazioni e attuazione. [Apri fonte](#)

D2 · "WhatsApp Scan 2026-09-22 at 11.22.06.pdf", fornito dal committente, 2 pagine. Riga Recchiuto Pietro a pagina 2 e intestazioni a pagina 1. Documento di ripartizione, non quietanza di pagamento.

D3 · P35_urbanizz_quadro_economico_primarie_04_2024.pdf, archivio comunale D1: quadri economici stralci 1, 2 e 3. Totali storici di progetto; riparto individuale e aggiornamenti non accertati.

D4 · Precedente studio E1-E2, "Dati_stima_e_superfici.json", revisione R02 del 18/09/2026. Stima parametrica interna del programma con accessori; non un'offerta d'impresa.

D5 · BURP n. 48 del 25/05/2023, p. 33526: avviso di approvazione del PUE originario, DGC n. 129 del 10/05/2023. Non attesta il saldo oneri né il titolo edilizio dei singoli lotti. [Apri fonte](#)

M1 · Immobiliare.it, annuncio 120587062, via Vittorio Veneto. 375.000 €, 127,1 m² commerciali, A4; aggiornato 04/04/2026. [Apri fonte](#)

M2 · Casa.it / Idealista, viale Aldo Moro zona sud, semindipendente nuovo: 265.000 €, 90 m² dichiarati. Dato letto nella pagina di offerta; disponibilità non confermata dall'agenzia. [Apri fonte](#)

M3 · Casa.it, villette a schiera a Monopoli: Antonelli, 250.000 €, 78 m², giardino e posto auto. Riferimento tipologico secondario. [Apri fonte](#)

M4 · Idealista, offerta via Baione: commerciale nuovo a piano terra, 235.000 €, 106 m². Il pacchetto da 222 m² con deposito non è usato come confronto aggiuntivo indipendente. [Apri fonte](#)

M5 · Immobiliare.it, annuncio 130994640, via Vittorio Veneto 269: 212.000 €, aggiornato 15/07/2026. Dettaglio delle pertinenze usato per evitare confronti impropri. [Apri fonte](#)

LIMITI E AGGIORNAMENTO

Stima preliminare da scrivania, non perizia asseverata. Le fonti immobiliari riportano prezzi richiesti e superfici dichiarate dagli inserzionisti. Il risultato va aggiornato dopo saldo oneri, conferma urbanistica e preventivi, oppure entro 90 giorni se cambiano le condizioni di mercato.